



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Källsprånget nr 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Källsprånget nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mohammad Roodbari	Ordförande
Björn Erik Anders Björnsson	Vice ordförande
Johanna Henrietta Ståhl	Ledamot
Carl Martin Gunnar Svanteson	Ledamot
Jolanta-Barbara Tabari	Ledamot

Johanna G H K Lindeke	Suppleant
Natasha Mårder	Suppleant
Jon Erik Ohlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Helena Andersson	Ordinarie Intern	Intern
Magnus Nilsson	Suppleant Intern	Intern

Valberedning

Anita Hellström
Maria Pemsel
Martina Reehn
Niklas Simonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Utfördes digitalt.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÄLLSPRÅNGET 1	1943	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.

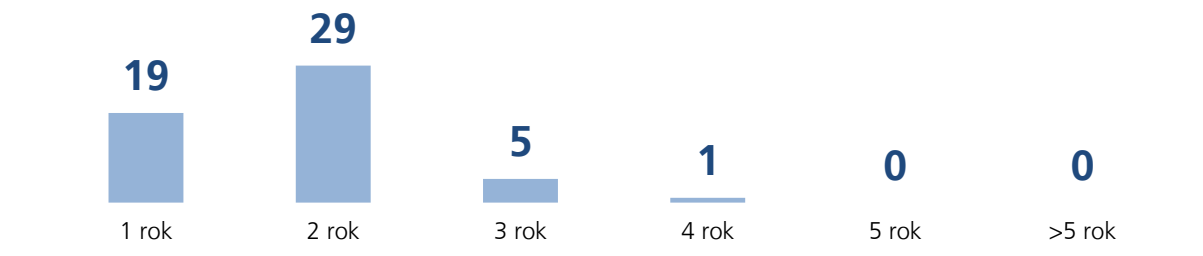
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 995 m², varav 2 806 m² utgör lägenhetsyta och 189 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massageverksamhet	28 m ²	36 mån
Skönhetssalong	56 m ²	36 mån
Massageverksamhet, lager	34 m ²	36 mån

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Biljardrum, med pingisbord och dart (hus 73)
Tvättstuga	4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp och 1 torkrum (hus 73)
Hobbyrum	Rum för snickeri och målning (hus 73)
Gym	Intill hobbyrummet (hus 73)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar	2020	10 st laddstolpar installerade till parkeringsplatserna
Parkeringsplats	2020	1 ny parkeringsplats etablerad
Belysning innergård och fasad	2020	Upprättad ledbelysning till innergården och fasaderna
Belysning cykelrum	2020	Ny ledbelysning i cykelrummen
Belysning tvättstuga	2020	Ny ledbelysning i tvättstugan
Balkong	2019	2 nya balkong installerades i hus 71
Balkong	2019 - 2020	1 ny balkong installerades i hus 71
Renovering biljardrum	2018	Fönstermontering, målning, nya möbler
Värmeinjustering	2018	Enligt styrelsebeslut
OVK	2017	Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av plattor på gården	2017	Avser de lösa plattorna i gångarna
Mangel	2017	Byte av gamla mangeln
Torktumlare	2017	Byte av gamla torktumlare
Montering av räcke på gården	2017	Enligt årstämmobeslut
Renovering tvättstuga	2017	Målning
2 nya torkskåp	2017	Enligt styrelsebeslut
Kärl för sopsortering	2017	Enligt tidigare stämmobeslut
Takbyte Tulegatan 71	2016	Takbyte enligt underhållsplan
Fasad Tulegatan 71	2016	Fasad omputsad enligt underhållsplan
Byte av samtliga portar	2016	Tvättstuga, ytterportar till lägenheterna, förrådsdörrar
Målning av fönster i bottenplan	2016	Enligt underhållsplan
2 nya tvättmaskiner	2015	Jourmaskinerna bytta
Gårdsgångar stenlagda	2015	Grusgångar bytta mot plattsatta gångar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Se över tvättutrustning	2021	Enligt underhållsplan 2019
Fasadputs Tulegatan 73-75, inklusive målning av källarfönster	2021	Enligt underhållsplan 2019
Takbeklädning Tulegatan 73-75, inklusive byte av stuprör och hängrännor	2021	Enligt underhållsplan 2019
Målning av trapphus och slipning/polering av trapphusgolv	2022	Enligt underhållsplan 2019
OVK-besiktning	2022	Enligt underhållsplan 2019
Översyn av ytskikt i samtliga källarutrymmen	2024	Enligt underhållsplan 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband och TV, basutbud ingår	Com Hem
Teknisk förvaltning	Bostadsrättsföreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband, TV och telefon	Stadsnätet Sundbyberg
Fastighetsskötsel, löpande	Habitek Utemiljö AB
Städning trappor och tvättstuga	Nissis Professionella Tjänster AB
Löpande gårdsskötsel	Habitek Utemiljö AB
Energioptimering	Egain Group
Fjärrvärme	Norrenergi
El	Vattenfall
Laddstolpar	EPspot

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs parkeringsavgiften med 100 kr i månaden fr o m 2021-01-01.

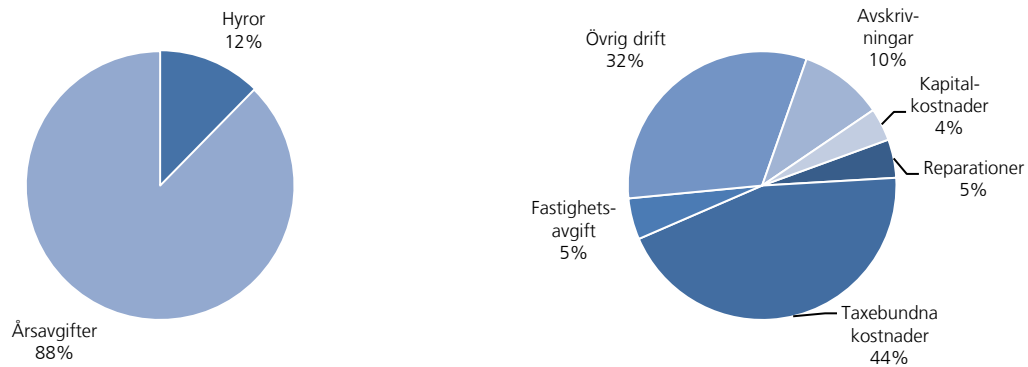
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	666 621	637 779
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 119 914	2 019 057
Finansiella intäkter	141	21
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 307
Balkongfond	22 509	22 140
Kapitaltillskott	82 113	0
Ökning av kortfristiga skulder	415 835	0
	2 640 511	2 053 525
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 499 266	1 632 683
Finansiella kostnader	69 594	81 346
Ökning av materiella anläggningstillgångar	468 872	0
Ökning av kortfristiga fordringar	120 329	0
Minskning av långfristiga skulder	148 656	140 156
Minskning av kortfristiga skulder	0	170 497
	2 306 717	2 024 682
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 000 415	666 621
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	333 794	28 842

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Justering och uppdatering av trivselregler.

Framtagning av förslag på färg för balkongskydd.

Förnyelse och justering av avtal med trädgårdsfirma (Habitek).

Underhåll av undercentral i värmeanläggningen.

Omläggning av banklån (lägre räntekostnad).

Reducering av hyresavgift för hyresgäster på grund av Covid-19.

Avslutat och avflytt gällande hyreskontrakt med Hjärt- och lungsjukas förening.

Byte av avskrivningsmetod från K2 till K3.

Byte till LED-belysning i tvättstuga.

Byte av LED-belysning i cykelförråden.

Utökning av antalet parkeringsplatser från nio till tio stycken.

Installation av laddstolpar på samtliga parkeringsplatser.

Ny belysning längs parkeringsplatserna.

Ny belysning på innergårdarna.

Inredning av grovrum till styrketräningsrum.

Informationsinsamling kring eventuell sollcellsanläggning (uppdrag från föreningsstämma 2020).

Upphandling av konsult för genomförande av tak- och fasadrenovering på Tulegatan 73 & 75.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	642	629	617
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 514	1 324	779	842
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 076	2 129	2 179	2 226
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	16	13
Värmekostnad/m ² totalyta	160	153	161	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	41	42	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	27	28	34
Soliditet (%)	9	3	1	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	374	85	-214	-363
Nettoomsättning (tkr)	2 119	2 019	1 954	1 924

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 806 m² bostäder och 189 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 229	0	0	58 229
Inträdesavgifter	3 420	0	0	3 420
Upplåtelseavgifter	1 037 408	0	0	1 037 408
Kapitaltillskott	374 594	82 113	0	292 481
Fond för yttre underhåll	854 269	126 415	0	727 854
Balkongfond	178 105	22 509	0	155 596
S:a bundet eget kapital	2 506 025	231 037	0	2 274 988
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 199 256	-126 415	84 796	-2 157 636
Årets resultat	374 167	374 167	-84 796	84 796
S:a ansamlad förlust	-1 825 089	247 752	0	-2 072 841
S:a eget kapital	680 936	478 789	0	202 148

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	374 167
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 072 840
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 415
summa balanserat resultat	-1 825 088

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 825 088
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 119 114	2 018 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	800	251
Summa rörelseintäkter		2 119 914	2 019 057
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 241 189	-1 307 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 462	-231 212
Personalkostnader	Not 6	-94 615	-94 151
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-177 027	-220 253
Summa rörelsekostnader		-1 676 294	-1 852 936
RÖRELSERESULTAT		443 620	166 121
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 594	-81 346
Summa finansiella poster		-69 453	-81 325
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		374 167	84 796
ÅRETS RESULTAT		374 167	84 796

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	5 845 163	5 800 868
Pågående byggnation	Not 9	247 550	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 092 713	5 800 868
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 096 213	5 804 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		46	5
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	1 007 876	674 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	120 291	0
Summa kortfristiga fordringar		1 128 213	674 090
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 128 213	674 090
SUMMA TILLGÅNGAR		7 224 426	6 478 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		3 420	3 420
Medlemsinsatser		1 095 637	1 095 637
Kapitaltillskott		374 594	292 481
Fond för yttre underhåll	Not 15	854 269	727 854
Balkongfond		178 105	155 596
Summa bundet eget kapital		2 506 025	2 274 988
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 199 256	-2 157 636
Årets resultat		374 167	84 796
Summa ansamlad förlust		-1 825 089	-2 072 841
SUMMA EGET KAPITAL		680 936	202 148
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	4 399 914	5 826 056
Summa långfristiga skulder		4 399 914	5 826 056
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	1 426 142	148 656
Leverantörsskulder		434 753	95 370
Skatteskulder		2 940	132
Övriga skulder		22 668	20 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	257 073	185 148
Summa kortfristiga skulder		2 143 576	450 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 224 426	6 478 458

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	0	67 år
Fastighetsförbättringar	0	10 år
Standardförbättringar	0	20 år
Värmeanläggning	0	25 år
Stambyte	0	50 år
Bredband	0	10 år
Fönster	0	10 år
Balkonger	0	50 år
Stomme och grund K3	38 år	0
Utemiljö allmänt K3	20 år	0
Yttertak K3	36 år	0
Fasader/balkonger K3	30 år	0
Fönster/dörrar och portar K3	10 år	0
Stamledningar VA K3	28 år	0
Värmesystem K3	8 år	0
Luftbehandlingssystem K3	38 år	0
Fastighetsel inkl. svagström K3	15-40 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	1 890 308	1 800 294
	Hyror lokaler	201 309	176 060
	Hyror parkering	64 800	54 000
	Hysesrabatt	-40 338	-14 720
	Avgift andrahandsuthyrning	3 005	3 131
	Öresutjämning	29	41
		2 119 114	2 018 806
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	800	251
		800	251
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 250
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	171 885	164 030
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	12 513
	Städning entreprenad	48 100	47 713
	Mattvätt/Hyrmattor	0	4 687
	Gemensamma utrymmen	1 613	4 234
	Garage/parkering	1 290	0
	Gård	3 395	3 822
	Serviceavtal	37 676	39 358
	Förbrukningsmateriel	3 781	2 834
	Fordon	249	0
		267 989	283 441
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 975	0
	Tvättstuga	22 599	6 332
	Sophantering/återvinning	3 996	2 125
	Entré/trapphus	0	1 200
	Lås	455	3 130
	VVS	0	24 922
	Värmeanläggning/undercentral	18 306	8 825
	Ventilation	2 300	0
	Elinstallationer	29 950	4 125
	Balkonger/altaner	0	9 613
	Mark/gård/utemiljö	0	1 644
		80 581	61 916
	Taxebundna kostnader		
	El	45 818	47 580
	Värme	478 975	459 665
	Vatten	125 511	123 818
	Sophämtning/renhållning	111 591	109 023
	Grovsopor	12 613	0
		774 508	740 086

Övriga driftkostnader			
Försäkring	9 711	109 494	
Kabel-TV	21 134	27 675	
Bredband	0	250	
	30 845	137 419	
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		87 266	84 458
TOTALT DRIFTKOSTNADER		1 241 189	1 307 320

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 484	1 484
	Juridiska åtgärder	1 266	38 348
	Inkassering avgift/hyra	3 150	425
	Hyresförluster	3 754	6 986
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	438	2 193
	Styrelseomkostnader	0	349
	Fritids- och trivselkostnader	1 294	426
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	108 896	107 240
	Administration	5 844	3 711
	Korttidsinventarier	7 739	1 050
	Konsultarvode	12 734	47 170
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 210
		163 462	231 212

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 000	72 000
	Sociala kostnader	22 615	22 151
		94 615	94 151

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	17 370
	Förbättringar	0	202 883
	Stomme och grund K3	72 965	0
	Yttertak K3	10 891	0
	Fasader/balkonger K3	20 352	0
	Fönster/dörrar och portar K3	11 250	0
	Stamledningar VA K3	11 020	0
	Värmesystem K3	17 533	0
	Luftbehandlingssystem K3	3 850	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	19 518	0
	Utemiljö allmänt K3	9 647	0
		177 027	220 253

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 391 998	11 391 998
	Nyanskaffningar	221 322	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 613 320	11 391 998
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 591 129	-5 370 877
	Årets avskrivningar enligt plan	-177 027	-220 253
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 768 157	-5 591 129
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 845 163	5 800 868
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	400 000	400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 908 000	28 908 000
	Taxeringsvärde mark	30 102 000	30 102 000
		59 010 000	59 010 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	1 010 000	1 010 000
		59 010 000	59 010 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Laddstolpar	247 550	0
		247 550	0
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 000	50 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 000	-50 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 000	-50 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 451	105 451
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	105 451	105 451
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-105 451	-105 451
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-105 451	-105 451
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 461	7 464
	Klientmedel hos SBC	1 000 415	666 621
		1 007 876	674 085

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	106 824	0
	Kabel-TV	7 137	0
	Bostadsrätterna	6 330	0
		120 291	0

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	727 854	532 247
	Reservering enligt stadgar	126 415	434 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-238 393
	Vid årets slut	854 269	727 854

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,130 %	1 674 500	1 691 500	2022-04-30
Handelsbanken	0,930 %	1 674 230	1 691 490	2023-10-30
Handelsbanken	0,990 %	1 353 750	1 353 750	2021-03-08
Handelsbanken	1,040 %	1 123 576	1 237 972	2023-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 826 056	5 974 712	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 426 142	-148 656	
		4 399 914	5 826 056	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 464 096 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 639 000	8 639 000

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	4 408	0
Värme	55 903	0
Sophämtning	1 772	0
Ränta	6 605	7 844
Avgifter och hyror	163 291	177 304
Fastighetsskötsel entreprenad	25 094	0
	257 073	185 148

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 planeras renovering av tak och fasad på Tulegatan 73 & 75 samt översyn av tvättutrustning. En översyn av status på fönster kommer även att ske som förslag till åtgärd (lyfts eventuellt in i Underhållsplanen). Beslut gällande solcellsanläggning hänskjuts till föreningsstämma.

Styrelsens underskrifter

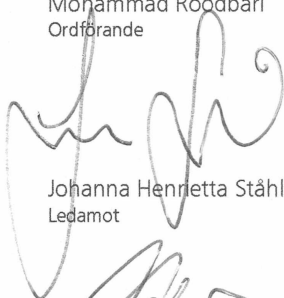
SUNDBYBERG den 29 / 3 2021



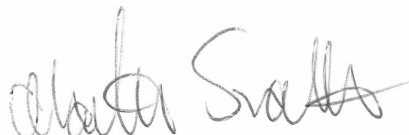
Mohammad Roodbari
Ordförande



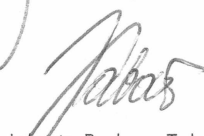
Björn Erik Anders Björnsson
Vice ordförande



Johanna Henrietta Ståhl
Ledamot



Carl Martin Gunnar Svanteson
Ledamot



Johanta-Barbara Tabari
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021



Carina Toresson
Extern revisor



Helena Andersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Källsprånget nr 1, org.nr 715200-0894.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Källsprånget nr 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Källsprånget nr 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

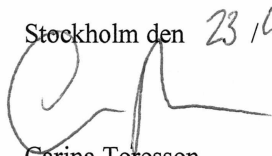
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/4 2021



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Helena Andersson

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	1 836 000	1 890 308	1 800 000
Hyror lokaler	176 000	201 309	176 000
Hyror parkering	81 000	64 800	54 000
Hyesrabatt	0	-40 338	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 005	0
Öresutjämning	0	29	0
Övriga intäkter	0	800	0
	2 093 000	2 119 914	2 030 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-5 000	0	-6 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-171 000	-171 885	-129 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-6 000
Snöröjning/sandning	-1 000	0	-1 000
Städning entreprenad	-50 000	-48 100	-61 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-1 613	-7 000
Garage/parkering	0	-1 290	0
Gård	-10 000	-3 395	-9 000
Serviceavtal	-41 000	-37 676	-43 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 781	-6 000
Brandskydd	-5 000	0	-4 000
Fordon	0	-249	0
	-305 000	-267 989	-282 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-130 000	0	-150 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 975	0
Tvättstuga	0	-22 599	0
Sophantering/återvinning	0	-3 996	0
Lås	0	-455	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 306	0
Ventilation	0	-2 300	0
Elinstallationer	0	-29 950	0
	-130 000	-80 581	-150 000

Periodiskt underhåll

Tak	-1 200 000	0	-1 196 500
Fasad	-3 000 000	0	-2 990 000
Fönster	-55 000	0	-52 500
Balkonger/altaner	-15 000	0	-25 000
Mark/gård/utemiljö	-30 000	0	0
	-4 300 000	0	-4 264 000

Taxebundna kostnader

El	-50 000	-45 818	-49 000
Värme	-480 000	-478 975	-497 000
Vatten	-125 000	-125 511	-126 000
Sophämtning/renhållning	-115 000	-111 591	-103 000
Grovsopor	-5 000	-12 613	-8 000
	-775 000	-774 508	-783 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-115 000	-9 711	-109 000
Kabel-TV	-30 000	-21 134	-35 000
Bredband	-1 000	0	-1 000
	-146 000	-30 845	-145 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 000	-87 266	-84 506
	-85 000	-87 266	-84 506
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 484	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-1 266	-40 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 150	0
Hysesförluster	0	-3 754	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-438	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 294	-5 000
Studieverksamhet	0	-1 244	0
Förvaltningsarvode	-113 000	-108 896	-110 000
Administration	-5 000	-5 844	-6 000
Korttidsinventarier	0	-7 739	0
Konsultarvode	-50 000	-12 734	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	0	-7 000
	-198 000	-163 462	-192 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-71 000	-70 200	-70 200
Revisionsarvode arvoderad	-1 800	-1 800	-1 800
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-22 615	-23 000
	-96 800	-94 615	-95 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-18 000	0	-18 000
Stomme och grund K3	0	-72 965	0
Yttertak K3	0	-10 891	0
Fasader/balkonger K3	0	-20 352	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-11 250	0
Stamledningar VA K3	0	-11 020	0
Värmesystem K3	0	-17 533	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-3 850	0
Förbättringar	-177 000	0	-231 505
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-19 518	0
Utemiljö allmänt K3	0	-9 647	0
	-195 000	-177 027	-249 505
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 230 800	-1 676 294	-6 245 011
RÖRELSERESULTAT	-4 137 800	443 620	-4 215 011
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	141	0
Låneräntor	-100 000	-69 582	-100 000
Övriga räntekostnader	0	-12	0
	-100 000	-69 453	-100 000
RESULTAT	-4 237 800	374 167	-4 315 011

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se